



Mattias Nilsen

0733-341052

mattias.nilsen@lund.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Vattenrännan 1-3 och Kvarnskon 3 samt del av Dalby 92:2 i Dalby, Lunds kommun

Sammanfattning

Planförslaget innefattar dels fastigheterna Vattenrännan 1-3 och fastigheten Kvarnskon 3, vilka ägs av Lunds kommunala Fastighetsbolag (LKF), dels Dalby 92:2 (Östra Mölla förskola), som ägs av Lunds kommun.

Vid olika tillfällen har ansökan om detaljplan gjorts för planområdets olika delar. Planansökan för Vattenrännan 1-3 och Kvarnskon 3 inkom den 4 januari 2018 från Lunds kommuns fastighetsbolag, LKF, medan Lunds kommun genom serviceförvaltningen den 19 november 2018 ansökte om detaljplan för del av Dalby 92:2 (Östra Mölla förskola). Stadsbyggnadskontoret har därvid tagit beslutet att det finns fördelar att genomföra detaljplanprocessen i en gemensam detaljplan.

Planförslaget innefattar bl.a. ca 233 nya bostäder, möjlighet till centrumverksamhet och en ny förskola med åtta avdelningar.

Kommunkontoret ser det som positivt att bostäder kan tillskapas i ett område som i dag inte nyttjas på ett tillfredsställande sätt. Samtidigt efterfrågas tydligare beskrivning av ekonomiska konsekvenser.

Beslutsunderlag

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 11 oktober 2019
Byggnadsnämndens beslut den 17 september 2019 § 166
Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 6 september 2019, dnr BN 2019/0337
Planbeskrivning, upprättade den 6 september 2019
Detaljplankarta med planbestämmelser och illustration, upprättad den 6 september 2019

Barnets bästa

Fler bostäder ger möjlighet för barn i olika familjekonstellationer att hitta ett boende som speglar deras önskemål och behov. Barn

2019-10-11

Diarienummer

KS 2019/0722

kommer även att ha tillgång till skola och förskola i sitt närområde och de gång- och cykelvägar som planeras i området bör innebära en säker färd till skola.

Ärendet

Planområdet är ca 44 000 kvm stort och ligger i den östra delen av Dalby. Planområdet gränsar mot Pinnmöllevägen i öster, Veberödsvägen i söder, Östra Möllavägen och befintlig bebyggelse i väster samt mot fastigheterna Kvarnskon 1 och 2 i norr. Den aktuella detaljplanen följer intentionerna i både ÖP 2010 och ÖP 2018.

Fastigheterna Vattenrännan 1-3 och Kvarnskon 3 ägs av LKF. För Vattenrännan 1-3 gäller detaljplan från 2000 som medger bensinstation, bilservice, gatukök och industri av icke störande art. För fastigheten Kvarnskon 3 gäller detaljplan från 2006 som medger bostadsändamål. Del av Dalby 92:2 ägs av Lunds kommun. För området gäller stadsplan från 1978 som medger allmänt ändamål.

LKF har den 4 januari 2018 ansökt om detaljplan för fastigheterna Vattenrännan 1 och 3 och för fastigheten Kvarnskon 3. Fastigheterna ägs av LKF. Under våren 2018 förvärvade LKF intilliggande fastighet Vattenrännan 2 och meddelade Stadsbyggnadskontoret att även denna fastighet ska ingå i den nya detaljplanen. Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att riva befintlig bensinstation, industri- och kontorsbyggnader inom fastigheterna Vattenrännan 1-3 och bygga bostäder samt att även bygga bostäder på fastigheten Kvarnskon 3.

Lunds kommun genom serviceförvaltningen ansökte den 19 november 2018 om detaljplan för del av Dalby 92:2 (Östra Mölla förskola). Syftet är att pröva möjligheten till att utöka förskoletomten med en del av parkmark som ligger norr om denna, samt att medge en byggnad i två våningar med sadeltak.

Stadsbyggnadskontoret anser att det finns fördelar att genomföra detaljplanprocessen i en gemensam detaljplan och har därmed upprättat förslag till detaljplan med syfte att pröva lämpligheten av ny bostadsbebyggelse på Vattenrännan 1-3, Kvarnskon 3 och del av Dalby 92:2 samt skola/förskola på del av Dalby 92:2.

Planförslaget innefattar:

- Ca 233 nya bostäder i 2-5 våningar
- Möjlighet till centrumverksamhet
- Ny förskola (8 avdelningar) med friyta på ca 5 200 kvm
- Ny gång- och cykelväg längs Pinnmöllevägen och Östra Möllavägen med anslutning till befintligt gång- och cykelstråk
- Bevarande av kulturhistoriskt värdefull byggnad på del av Dalby 92:2

2019-10-11

Diarienummer

KS 2019/0722

Exploateringsavtal ska upprättas med LKF innan föreslagen detaljplan antas. Avtalet ska reglera hur detaljplanens genomförande ska ske, bl.a. ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark, fastighetsbildningsåtgärder, dagvattenhantering mm.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen.

Ekonomiska konsekvenser

Lunds kommun ansvarar för utbyggnad och ombyggnad av de allmänna platserna. LKF ska bidra till dessa kostnader.

Planbeskrivningen redogör för vilka allmänna anläggningar som nyanläggs/byggs om, men det saknas kostnadsuppskattning. Exempel på åtgärder är ny gång- och cykelbro över befintligt gång- och cykelstråk, ombyggnad av kollektivtrafikhållplats och nya gång- och cykelvägar längs Östra Möllavägen och Pinnmöllevägen.

Kostnadsfördelningar mellan LKF och kommunen för utbyggnad och ombyggnad av allmänna anläggningar kommer att regleras i exploateringsavtal.

Kommunkontorets kommentar

Kommunkontoret ser det som positivt att bostäder tillskapas i ett område som i dag inte nyttjas på ett tillfredsställande sätt. Samtidigt efterfrågas tydligare beskrivning av ekonomiska konsekvenser. Det anges att LKF ska bidra till de kostnader för utbyggnad och ombyggnad av de allmänna platserna som Lunds kommun ansvarar för, men det är inte förrän ett förslag till exploateringsavtal är framtaget som det går att göra en bedömning. En kostnadsuppskattning och en tidig exploateringskalkyl bör göras, oavsett hur en kommande fördelning kan komma att se ut.

Kommunkontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att yttra sig i enlighet med kommunkontorets kommentar

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Carin Hillåker
Biträdande kommundirektör

Beslut expedieras till:
Byggnadsnämnden